

商用不動產月報

OCTOBER



金控壽險轉向穩健資產 商辦與物流設施成新寵

因央行政策未鬆綁、關稅尚處協議狀況，十月整體成交雖相較前半年趨緩，仍有上市櫃公司前景可觀持續積極交易，特別是金控壽險產業，在2025年初法規鬆綁後，又遇關稅及匯差問題，更為操作不動產作為長期、穩定收益的資產類別。針對中長期收益型資產的進場力道大幅提升，投資策略也從雙北老舊商辦，轉向土地、整棟廠辦及物流倉儲設施。

雖新光輝達目前破局，但總部懸而未決，不過台灣分公司下月（11月）將搬到南港「潤泰玉成辦公大樓」，內湖和南港是目前科技產業主要集中的兩大區塊，根據最新實價登錄，億元級成交案增加，讓內湖商廠辦交易年增逾4成。與內湖相鄰的南港區亦不遑多讓，受惠於南港Lalaport百貨的成功營運，其「房東」台灣人壽決定將南港區經貿段15地號土地的40年地上權，以權利金150億元延長續租40年。台壽看好該地段（包含辦公大樓、Lalaport及多功能中心）的高利用率與未來商機，藉此穩固其長期資產佈局。



詠群工商地產股份有限公司

<https://www.yungchun.com.tw/>



十月重點整理

10/1~10/6	10/7~10/20	10/21~10/31
10/1(三)【政策】 關稅未定 影響傳產業置產 10/4(六)【新聞】 日月光豪砸176億 高雄新廠2028啟用 10/5(日)【新聞】 壽險投資不動產 連八月成長 10/6(一)【政策】 羅東都市計畫通過 宜蘭 還地於民政策邁出關鍵一步 10/6(一)【新聞】 馬公30年飯店2.1億交易 經手房仲揭買方規劃	10/8(三)【新聞】 鋼筋業者憂:明年上半年 鋼筋需求仍難回復 10/8(三)【新聞】 工業地產逆勢爆紅 產業轉型掀資產活化潮 10/15(三)【新聞】 潤泰創新開發 擬售玉成 廣場大樓 輝達南港研發 中心房東將換人 10/16(四)【新聞】 台北科技業最愛 內湖 商廠辦交易年增逾4成 10/19(日)【政策】 龍潭區首件 公保地解 編重劃案將動工	10/21(二)【新聞】 皇昌營造砸逾9億購入北 市安康路近1,500坪地 朝 頂級商辦大樓規劃 10/22(三)【新聞】 寶佳砸10.1億買1385坪 住4地 卡陽明學區房價估 坐穩4字頭 10/22(三)【新聞】 桃機A10站重啟招商 總值上看55億 10/22(三)【新聞】 大同總部土地開發要動了 10/31(五)【新聞】 新壽T17、T18分手費估 40億 與北市合意解約達 成初步共識

關稅未定 影響傳產業置產

經濟日報 10/1

房產專家表示，台美對等關稅未定，對國內傳產業殺傷力有多大仍未知，若台灣對美20%關稅無法降至與日韓相同的15%，對國內傳產業影響大，恐進一步影響中南部企業主在房市置產的意願。

羅東都市計畫通過 宜蘭還地於民政策邁出關鍵一步

中時 10/6

宜蘭地方民眾盼了多年，終於等到這天，指標性案件「變更羅東都市計畫案」歷經多次審議，終於在今年8月12日審議通過。代理縣長林茂盛表示，象徵宜蘭「還地於民」的重大進展，也為長年被公共設施用地綁住的地主帶來曙光。

住都中心 釋雙北4公辦都更

工商時報 10/14

國家住都中心13日宣布啟動「整合達人2.0計畫」，釋出雙北四處公辦都更基地，提高激勵獎金徵求民間整合達人，擴大辦理公辦都更前期作業的協力合作制度。雙北四案包括北投溫泉案、大安建國案、大安泰順案及中和台貿案，總面積達6,970坪，私地主總數超過500人，個案激勵金最高可達420萬元，自即日起公告招標。

龍潭區首件 公保地解編重劃案將動工

聯合報 10/19

桃園市龍潭區龍星市地重劃區原為51年前都市計畫劃設的兒童遊樂場用地，長期未開闢造成土地使用受限，桃園市政府耗時多年歷經層層程序，成功以市地重劃方式完成公保地解編，今正式開工動土，預計明年2月底完工，未來將提供兒童遊樂設施及住宅區用地。



日月光豪砸176億 高雄新廠2028啟用

自由時報 10/4

全球封測龍頭日月光投控（3711）因應人工智慧（AI）、車用電子與高效能運算（HPC）需求的快速增長，昨舉行高雄楠梓科技園區K18B廠房新建計畫動土典禮，該廠總投資金額達176億元，預計2028年第一季完工啟用，屆時可新增近2000個就業機會。

壽險投資不動產 連八月成長

經濟日報 10/5

全球封測龍頭日月光投控（3711）因應人工智慧（AI）、車用電子與高效能運算（HPC）需求的快速增長，昨舉行高雄楠梓科技園區K18B廠房新建計畫動土典禮，該廠總投資金額達176億元，預計2028年第一季完工啟用，屆時可新增近2000個就業機會。



詠群工商地產股份有限公司

<https://www.yungchun.com.tw/>

大同總部土地開發要動了 價值數百億元 將帶來豐沛資金流

經濟日報 10/21

大同懸宕多年，位於北市中山北路精華區、總面積高達5萬坪的總部土地資產開發案要動了。在大同新任董座張榮華積極與大同創辦人林家溝通後，原本不願提供大同總部持分所有權，導致開發案受阻的林家終於點頭，促成開發案成行，開發價值高達數百億元，是大同歷來最大資產活化案。

新壽宣布決議「合意解除」 北士科T17、T18地上權契約

經濟日報 10/22

新光人壽宣布22日董事會決議授權董事長與台北市政府處理合意解除地上權契約，俾利輝達（NVIDIA）使用北士科 T17、T18土地興建海外總部，並提出五點說明。一：主動化解僵局，以國家公益為先、二：地上權之取得及開發進度依法合規、三：堅守原則：不向納稅人請求未來損失之補償、四：本公司已盡力配合，惟三方各有立場，共識難以達成、五：改變投資策略，呼籲共創產業未來。

大型交易摘要

本月土地市場共計有六筆主要成交紀錄。其中，中信金控與子公司台灣人壽以買方之姿一舉囊括兩筆交易，並且在總成交金額上獨占鰲頭，其後位列第三大交易案的則是皇昌營造。

交易金額最大為中信金控承接航空城I基地標售案契約，向桃市府與民航局取得大園、蘆竹等地土地所有權。該區未來將開發為集倉儲物流、商場與國際旅館於一體的複合型園區，並規劃興建萬人規模巨蛋運動場館，作為雲豹籃球隊主場，成為桃園航空城指標性開發案。其次為台灣人壽砸150億延長LaLaport南港地上權40年，因營運成果亮眼看好長期商機續航。

日期	地區	買方	類型	標的	總價(億)	坪數
10/07	高雄	精華生醫	土地	永安區保安段800地號 永安區保安段802地號(權利範圍1/4)。	0.6	970.70
10/08	台中	櫻花建	土地	南屯區永新段11地號。	6.42	1,071.24
10/14	桃園	中信金控	土地	大園區三民段1、2地號、 蘆竹區源福段1、2地號及誠聖段1地號。	137.49	57,290.82
10/16	高雄	南京建設	土地	三民區河堤段4、5、6地號土地。	5.05	315.99
10/20	台北	皇昌營造	土地	內湖區潭美段一小段516地號等15筆。	9.03	1,482.75
10/28	台北	台灣人壽	地上權	南港區經貿段15地號土地40年地上權。	15	12,564.84

本資料表僅供參考、其面積應以地政機關謄本登記為準。



詠群工商地產股份有限公司

<https://www.yungchun.com.tw/>

【交易】廠房. 商辦. 店面

大型交易摘要

本月共計有五筆主要成交紀錄。成交地區皆以為【北部】，新竹為大宗佔有2筆，取得類型以【廠房】為主；而單筆成交金額最高，買方為陽明海運。

陽明海運斥資112.2億購置華固建設的南港商辦大樓作為「第二自用辦公空間」，主要是因七堵總部屋齡老化、嚴重漏水且空間不足，導致業務行政單位分散三地辦公。新大樓可望在2026年啟用，改善工作環境並提升營運效率。其次為木田資產以11.25億取得散熱暨機構件大廠聯德控股-KY桃園中壢廠房。

日期	縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
10/08	新竹	豪門彩色印刷事業	廠房	湖口鄉中興段新興小段86地號及340-1~3建號。	5.1	1,458.05	514.55
10/16	台北	陽明海運	商辦	土地：南港區玉成段二小段728地號。 建物：南港區昆陽街60巷66號、68號全棟與180個車位。	112.2	874.97	10,761.62
10/20	桃園	木田資產管理顧問	廠房	中壢區中工段143、143-3、143-7地號及657、2495建號。	11.25	2,516.49	7,260.20
10/23	新竹	台特化	廠房	湖口鄉中興段新興小段15地號及1745建號。	8.6	-	3,085.46
10/28	新北	能率網通	廠房	五股區五工段108地號及618建號。	4.68	304.17	1,269.79

本資料表僅供參考、其面積應以地政機關謄本登記為準。



詠群工商地產股份有限公司

<https://www.yungchun.com.tw/>



掌握第一手資訊
加入詠群官方LINE

公開標售

工業地產

租賃招商

資產管理

顧問服務

商業仲介